

Nachhaltig fördern

Autor(en): **Gerber, Lea**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-594258>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Bezahlbarer Wohnraum – Objekt- oder Subjekthilfe?

NACHHALTIG FÖRDERN



Bild: Daniel Blumer

Die Siedlung FAB-A in Biel kam in den Genuss von Objekthilfe aus dem staatlichen Fonds de Roulement. Damit ist langfristig bezahlbarer und ökologisch hochstehender Wohnraum entstanden.

Die öffentliche Hand hat im Wesentlichen zwei Mittel, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Sie kann gemeinnützige Bauträger dabei unterstützen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten (sogenannte Objekthilfe), oder sie kann Wohnzuschüsse direkt an Haushalte mit geringem Einkommen ausrichten. Diese sogenannte Subjekthilfe erscheint auf den ersten Blick als zielgenauere Form der Unterstützung. Bei näherer Betrachtung zeigt sich aber, dass das Instrument erhebliche Risiken birgt.

Von Lea Gerber*

Vor einem Jahr wurde publik, dass in mehr als der Hälfte der verbilligten städtischen Wohnungen in Bern Menschen lebten, die eigentlich gar keinen Anspruch auf eine solche Wohnung hatten. Entweder war ihr Einkommen zu hoch, oder sie waren nicht (mehr) genügend Personen (Zimmerzahl minus eins). Die Begründung für den Missestand: Die Mieterinnen und Mieter hätten der Stadt melden müssen, dass sich ihre finanzielle oder familiäre Situation verändert habe. Doch getan haben dies längst nicht alle.

Genossenschaften unter Generalverdacht

Die Berner Mietaffäre löste eine breite Debatte aus. Obwohl es sich um städtische Wohnungen handelte, wurden bald auch Baugenossenschaften verdächtigt, ihre Wohnungen an die «Falschen» zu vermieten. Im selben Zug forderten bürgerliche Kreise einen Systemwechsel: Es sollten nicht länger gemeinnützige Bauträger gefördert werden, sondern ein Wohnzuschuss direkt an wirtschaftlich schwache Haushalte ausbezahlt werden.

Die Frage nach der «richtigen» Förderung ist jahrzehntealt. In jüngster Zeit hat sie wieder an Aktualität gewonnen. Die steigenden Mieten haben eine öffentliche Diskussion zur finanziellen Tragbarkeit von Wohnraum – insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen, aber auch für Personen des Mittelstandes – ausgelöst.

Zwei unterschiedliche Förderansätze

Um preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, bieten sich für die öffentliche Hand zwei unterschiedliche Förderansätze an: die Objekt- und die Subjekthilfe. Bei der Objekthilfe ist die öffentliche Unterstützung an eine Liegenschaft gekoppelt, die von einem gemeinnützigen Bauträger neu erstellt, erneuert oder erworben wird. Der Bund beispielsweise speist mit Darlehen einen Fonds de Roulement, aus dem zinsgünstige Darlehen gewährt werden können, und verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW).

Bei der Subjekthilfe wird ein staatlicher Mietzuschuss direkt an wirtschaftlich schwache Haushalte ausgerichtet, sodass sich diese auf dem Markt eine angemessene Wohnung zu tragbaren Mietzinsen leisten können. Beispiele für Subjekthilfen sind die Familienmietzinsbeiträge im Kanton Basel-Stadt oder



Subjekthilfe ist treffsicher, treibt jedoch die Wohnungsmieten in die Höhe.

die allocation logement im Kanton Genf. Eine weitere Form von Subjekthilfe stellen die Beiträge an die Wohnkosten dar, welche im Rahmen der Ergänzungsleistungen von AHV/IV und der Sozialhilfe ausbezahlt werden.

Objekthilfe wirkt nachhaltig

Für die Objekthilfe spricht vor allem, dass sie nachhaltig wirkt. Eine einmal preisgünstig erstellte Wohnung bleibt dank der Kostenmiete auf Dauer preiswert. Auch ermöglicht die Objekthilfe einen haushälterischen Umgang mit Steuergeldern. Denn soweit zinsgünstige Darlehen zum Einsatz gelangen, werden die Gelder wieder zurückbezahlt. Für die öffentliche Hand bietet die Objekthilfe weitere Vorteile: Ihr Finanzbedarf ist begrenzt und über das Förderungsvolumen steuerbar; auch entsteht ein vergleichsweise geringer Verwaltungsaufwand. Ein wichtiges Argument für die Objekthilfe ist ferner, dass über sie Einfluss auf das Wohnungsangebot (etwa bezüglich Kosten- und Preislimiten, energetischen Standards oder Behindertengerechtigkeit) genommen werden kann. Zudem setzt die Objekthilfe starke Anreize zur Bautätigkeit. Nicht zu vernachlässigen ist, dass die Objekthilfe ab einem gewissen Umfang preisdämpfend auf den restlichen Wohnungsmarkt einwirkt.

Die Objekthilfe hat aber auch Nachteile. So sind zum Beispiel sogenannte Mitnahmeeffekte möglich: Einige geförderte Objekte wären wohl auch ohne staatliche Unterstützung erstellt oder erneuert worden und die öffentliche Hand hätte sich die Fördergelder sparen können. Kritiker der Objekthilfe argumentieren ferner, dass diese zu Marktverzerrungen führe. Bei einem hohen Anteil geförderter Wohnungen wäre es denkbar, dass sich die renditeorientierten Investoren zurückziehen. In der Praxis hat sich diese Befürchtung jedoch nicht bestätigt. Ein Knackpunkt der Objekthilfe ergibt sich daraus, dass es in den meisten Gebieten viele Interessenten für eine objektgeförderte Wohnung gibt. Deshalb stellt sich die Frage, wie diese Wohnungen gerecht verteilt werden können.

Subjekthilfe ist treffsicher – und doch profitieren die Falschen

Die grossen Vorteile der Subjekthilfe sind vor allem ihre hohe Treffsicherheit und der allgemeine Rechtsanspruch: Die finanziellen Zuschüsse können gezielt all jenen Haushalten ausbezahlt werden, die anspruchsberechtigt sind. Zudem erlaubt die Subjekthilfe – bei regelmässiger Überprüfung – die Anpassung an sich verändernde individuelle Voraussetzungen (Einkommen, Haushaltsgrösse usw.). Positiv fällt ebenso ins Gewicht, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Wohnungssuche nicht eingeschränkt werden oder dass sie in ihren angestammten Wohnungen bleiben können.

Gegen die Einführung der Subjekthilfe spricht vor allem die Gefahr eines allgemeinen Preisanstiegs. Denn wer von Zuschüssen profitiert, ist auch bereit, mehr für eine Wohnung zu bezahlen. Dadurch sind die Wohnungsanbieter in der Lage, für Wohnraum generell höhere Mieten zu verlangen. Steigende Mieten wirken sich ihrerseits wieder preistreibend aus, sodass immer mehr Haushalte unterstützt werden müssen. Die Folge sind immer weiter steigende Kosten für die öffentliche Hand. Hinzu kommt, dass die eingesetzten Gelder – es handelt sich um A-fonds-perdu-Beiträge – verpuffen, ohne dass eine nachhaltige Wirkung auf das Wohnungsangebot erzielt wird. Gleichzeitig ergibt sich ein hoher administrativer Aufwand für die Überprüfung der Anspruchsberechtigung. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Subjekthilfe zudem wenig geeignet ist für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personengruppen. Randständige etwa müssen häufig überteuerte Mieten für qualitativ schlechten Wohnraum bezahlen.

Welche Förderung hilft den ärmsten Haushalten?

Bleibt die Frage, welcher Förderansatz sich besser eignet, um die wirtschaftlich schwächsten Haushalte gezielt zu unterstützen. Auf den ersten Blick mag die Subjekthilfe mit ihrer hohen Treffsicherheit und ihrem generellen Rechtsanspruch als zweckmässigeres Instrument für die Versorgung der ärmsten Bevölkerungsgruppen wirken. Auf den zweiten Blick wird jedoch klar: Insbesondere in angespannten Märkten ist das Risiko eines generellen Preisanstiegs sehr hoch. Dann verfehlt die Subjekthilfe ihre eigentliche Zielgruppe, denn sie dient zumindest teilweise der blossen Abfederung überteuerter Mieten und somit der Verbesserung der Renditen der Wohnungsanbieter.

Kritiker der Objekthilfe argumentieren häufig damit, dass die «Falschen» in den geförderten Wohnungen leben würden beziehungsweise dass die eingesetzten staatlichen Mittel nicht vollumfänglich den ärmsten Bevölkerungsschichten zugute kämen. Tatsächlich leben in mit Objekthilfe geförderten Wohnungen auch

Haushalte, die zur Gruppe des Mittelstandes gehören. Dies ist – mit Blick auf eine gute soziale Durchmischung – auch vertretbar. Denn je nach Ausgestaltung zielt die Objekthilfe nicht darauf ab, gezielt Wohnungen zu verbilligen, sondern allgemein das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Die Bundeshilfe beispielsweise bezweckt nicht nur die Vergünstigung von Wohnungen, sondern allgemein die Förderung der Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wie dies Artikel 108 der Bundesverfassung verlangt.

Streitpunkt soziale Durchmischung

Die Befürworter der Subjekthilfe argumentieren, dass die soziale Durchmischung besser gewährleistet ist, wenn sich Wohnungssuchende auf dem gesamten Wohnungsmarkt eine passende Wohnung aussuchen können. Die Verfechter der Objekthilfe sehen dies gerade umgekehrt: Wenn wie nach heutiger Praxis verbilligte Wohnungen über das ganze Stadtgebiet und auf verschiedene Siedlungen verteilt angeboten werden, trägt dies mehr zur sozialen Durchmischung bei als wenn Wohnungssuchende auf klassische Art und Weise eine Wohnung suchen. Denn die Bevölkerung verteilt sich punkto Wohnlage vielfach nach beruflichem und gesellschaftlichem Status oder nach Nationalität.

Fazit

Obwohl beide Fördermethoden ihre Vor- und Nachteile haben, schneidet die Objekthilfe unter dem Strich besser ab. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten ist die Subjekthilfe keine gute Wahl, denn sie kann zu einem Teufelskreis führen: Da die Mieten wegen der höheren Zahlungsbereitschaft immer höher werden, müssen die Wohnzuschüsse ebenfalls immer höher angesetzt werden. Die Folge sind aus dem Ruder laufende Kosten. Ein Beispiel: Jährlich werden alleine für Wohnbeihilfen im Rahmen der Ergänzungsleistungen von AHV/IV rund 500 Millionen Franken ausgegeben. Diese Ausgaben treiben die Preise auf dem Wohnungsmarkt weiter in die Höhe, ohne das Problem der hohen Mieten an der Wurzel zu packen. Ganz anders die Objekthilfe, wo eine gemeinnützige Investition gefördert wird. Diese Förderung wirkt über die gesamte Betriebsdauer der Immobilie. Man stelle sich vor, welche Einsparungen bei den Wohnbeihilfen gemacht werden könnten, wenn nur ein Bruchteil der rund 500 Millionen Franken in die tatsächliche Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen investiert würden. ■

*Lea Gerber arbeitet beim Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und ist zuständig für den Bereich Politik/Grundlagen.

ANZEIGE



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Bitte ja nicht sanieren!

ohne unsere Förderbeiträge für die energetische Gebäude-Modernisierung.

Wenn Sie Ihr Gebäude jetzt energetisch sinnvoll modernisieren, können Sie mit finanzieller Unterstützung rechnen und erst noch Steuern sparen. Wie das funktioniert und was Sie dabei alles beachten sollten, erfahren Sie auf:

energiefoerderung.zh.ch
Hotline 0800 93 93 93

